COMUNE DI AMATRICE

Provincia di Rieti

REGOLAMENTO ATTUATIVO

Per gli Incentivi Economici sul Recupero Edilizio Esistente e Adeguamento Sismico

Approvato con Delibera di Giunta Comunale n…… del

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO	ing. Romeo Amici
IL CONSIGLIERE DELEGATO ALL'URBANISTICA	ing. Filippo Palombini
IL SINDACO	Sergio Pirozzi

1.1 *Finalità*

Al fine di incentivare gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente il Comune di Amatrice intende sostenere il recupero edilizio dei fabbricati storici concedendo incentivi economici per gli interventi che rispettano le prescrizioni di cui al “Vademecum delle Buone Pratiche Edilizie e Incentivi al recupero dei Fabbricati” approvato con Delibera di Giunta del …. E di seguito denominato VADEMECUM.

Il presente Regolamento disciplina l’accesso e l’entità degli incentivi concedibili in attuazione ai principi statuiti nel VADEMECUM e in sintonia alle norme di principio statali e regionali in materia; disciplina le agevolazioni di natura economica e tributaria in favore degli interventi di recupero di fabbricati esistenti.

Il presente regolamento è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del…. e resta in vigore per anni due dalla data di approvazione salvo proroga o rinnovo.

1.2 *Ambito di applicazione*

Il presente regolamento si applica all’intero territorio comunale sui fabbricati che abbiano le seguenti caratteristiche e rientrino nelle seguenti categorie:

a. gli immobili ricadenti all’interno della zona omogenea A, come perimetrata dal piano urbanistico comunale ovvero all’interno del perimetro dei “centri e nuclei storici” come definiti dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale;
b. gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni dalla data di approvazione del VADEMECUM, ivi comprese le testimonianza dell’edilizia rurale tradizionale.
c. gli immobili indicati nel Piano di Recupero vigente che abbiano valore testimoniale e artistico

Per manufatti diversi, qualora rispondenti agli interessi culturali e paesaggistici, devono intendersi:

a. ruderi e/o relitti di strutture edilizie che interessino l’archeologia antica e medievale;
b. i muri di cinta qualora possiedano interesse storico-documentale o architettonico;
c. fontane e/o mostre d’acqua monumentali o d’interesse documentale;
d. memorie ai Caduti nelle Guerre o riguardanti qualsiasi altro evento storico e/o persona fisica;
e. edicole cimiteriali e tombe monumentali edificate entro il 1945 ovvero appartenenti ad opera d’autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni;
f. iscrizioni, lapidi ed edicole sacre ed ogni altra testimonianza documentale e/o ornamentale, anche relitta, esposta o meno alla pubblica vista incorporata ovvero inserita nelle facciate degli immobili.

L'appartenenza di un immobile o un manufatto a una delle categorie di cui ai commi precedenti, quando non è categoricamente evidente dalle cartografie e risultanze documentali, è espressa dalla Commissione per il Paesaggio.

1.3 *Incentivi per il recupero edilizio conservativo*

Gli incentivi vengono concessi sotto forma di sgravi fiscali per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che rispettano le prescrizioni di cui al VADEMECUM. Il rispetto delle prescrizioni dovrà essere asseverato dal richiedente e verificato dagli organi tecnici del Comune secondo le modalità di seguito riportate.

1.3.1 Interventi beneficiari

Gli interventi che possono accedere agli incentivi sono relativi alle seguenti opere:

a) opere riguardanti il rifacimento ed il restauro di facciate o di parti esterne degli edifici;
b) opere di restauro conservativo;
c) opere di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, rifacimento o sistemazione di fabbricati storici come definiti nel presente regolamento che implichino interventi sull'esterno del fabbricato;
d) opere di restauro di elementi architettonici decorativi di pregio, anche interni, subordinatamente alla loro permanenza in sito.

1.3.2 Incentivi massimi concedibili

Gli interventi sugli immobili di cui al punto precedente e che rispettano le norme di cui al citato VADEMECUM potranno beneficiare di incentivi economici riconosciuti dal Comune, che sono cumulabili con eventuali altri incentivi pubblici.

Gli Incentivi Massimi Concedibili (IMC), che sono cumulabili tra loro, potranno essere:

a. La riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge per gli interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso in percentuali diverse a seconda della tipologia delle opere eseguite fino ad un massimo dell'80%
b. La riduzione del contributo per il costo di costruzione fino al 50% del dovuto
c. La riduzione fino al 30% dell'imposta comunale sui rifiuti per i primi tre anni dal recupero dell'immobile, che potrà essere elevato a 50% per piccole attività commerciali, artigianali e culturali compatibili con gli strumenti urbanistici
d. La riduzione fino al 30% dell'Imposta Comunale sugli immobili per i primi tre anni, per quegli interventi che comportano un aumento delle aliquote a seguito di cambio di destinazione.
e. La riduzione del 30% degli eventuali oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, se obbligatori e previsti dalla NTA, riduzione elevabile fino al 50% per piccole attività commerciali, artigianali e culturali compatibili con gli strumenti urbanistici

E' fatta salva la facoltà di richiedere il pagamento rateizzato degli oneri di urbanizzazione. In tal caso la minima prima rata prevista dai regolamenti comunali è ridotta al 50% e il periodo di rateizzazione può essere prolungato di ulteriori 2 anni rispetto al massimo consentito.

Tutti gli interventi oggetto dei benefici saranno anche esentate dal pagamento della T.O.S.A.P. (Tassa di Occupazione Suolo Pubblico).

Il beneficio viene concesso con atto dirigenziale a seguito del parere della Commissione per il Paesaggio, cui spetterà la valutazione dell'idoneità o meno all'ottenimento del contributo con provvedimento insindacabile.

1.3.3 Entità degli incentivi

Gli incentivi vengono concessi sulla base dell'Incentivo Massimo Concedibile e di un punteggio relativo al singolo intervento che ne definisce la percentuale del massimo applicabile.

I punteggi vengono definiti dalla Commissione per il Paesaggio sulla base della richiesta del soggetto proponente e della categoria dell'opera e tipologia dei lavori valutato a partire dal massimo concedibile con l'applicazione di un coefficiente riduttivo secondo la seguente formula:

Incentivo Massimo Concedibile x Coefficiente Riduttivo= % riduzione

I coefficienti per singola opera si deducono dalla seguente tabella

		IMC	CATEGORIE DI INTERVENTO (punto 1.3.2.)			
	Tipologia dell'incentivo		a)	b)	c)	d)
a.	Riduzione oneri di urbanizzazione	80%	0	1	0,8	0
b.	Contributo costo di costruzione	50%	0	1	0,8	0
c.	Tassa sui rifiuti	50%	0	0,6	1	0
d.	Imposta Comunale Immobili	30%	0	0.6	1	0
e.	Monetizzazione Stardard Urbanistici	30%	0	0	1	0
f.	TOSAP	100%	1	1	1	1

1.3.4 Modalità di accesso agli incentivi

Coloro che intendono richiedere gli incentivi devono allegare alla documentazione di progetto prevista per la richiesta di autorizzazione all'intervento anche specifica richiesta, con una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti, la categorie dell'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al presente capitolo e la richiesta di incentivo.

Oltre alla documentazione di progetto prevista per il tipo di intervento edilizio previsto, il richiedente deve allegare la SCHEDA INTERVENTO di cui al punto 5.6.2.del VADEMECUM, redatta da tecnico abilitato, che contenga una analisi storica sul fabbricato, anche documentale e fotografica, che individui l'epoca della costruzione, l'aspetto originario e le tecniche costruttive dell'epoca e i successivi interventi, e analizzi i connotati di recupero storico e eliminazione delle superfetazione dell'intervento proposto.

Sulle domande istruite dovrà essere espresso un parere consultivo da parte della Commissione per il Paesaggio istituita e la valutazione del punteggio definitivo per l'attribuzione degli incentivi. La Commissione potrà effettuare sopralluoghi presso le aree interessate.

Le misure di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di costo di costruzione sono applicate contestualmente al momento della determinazione del contributo di costruzione del permesso di costruire da rilasciare a cura del Responsabile del Settore.

All'atto della comunicazione di fine lavori, l'interessato deve certificare, a cura di un tecnico abilitato, la conformità delle opere eseguite alle prescrizioni del presente capitolo oggetto della concessione degli incentivi.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico si riserva di effettuare verifiche entro i 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, al fine di riscontrare incongruenze con quanto dichiarato. Qualora, a seguito del sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, si riscontrassero inadempienze, gli incentivi concessi saranno revocati e il Comune procederà come per legge per il recupero delle somme non versate, salvo i maggiori danni.

1.4 Incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici

In conformità a quanto previsto dagli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001, chi esegue lavori di costruzione, riparazione e sopraelevazione nel territorio deve acquisire la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dal competente ufficio regionale del Genio Civile. Il territorio Amatriciano è classificato in Zona Sismica 1 secondo la Classificazione della Regione Lazio con DGR 387/2009.

Il Comune di Amatrice intende sostenere opere di recupero edilizio dei fabbricati anche in un'ottica di sicurezza rispetto alla vulnerabilità sismica. Quindi si intende incentivare anche gli interventi che per loro natura non rientrano tra quelli nei quali è obbligatorio l'adeguamento sismico all'ultima normativa vigente, ma lo stesso vengono proposti in maniera volontaria.

Vengono concessi incentivi anche agli interventi di solo adeguamento sismico.

1.4.1 Interventi beneficiari

Gli interventi che possono accedere agli incentivi sono relativi alle seguenti opere:

a. Gli interventi di adeguamento sismico eseguiti in concomitanza con interventi di ristrutturazione e restauro conservativo eseguiti su immobili che non rientrano in quelli per i quali sono applicabili incentivi di cui ai paragrafi precedenti
b. Gli interventi di adeguamento sismico eseguiti in concomitanza con interventi di ristrutturazione e restauro conservativo eseguiti su immobili che rientrano che rientrano nell'applicazione degli incentivi di cui ai paragrafi precedenti ma per i quali l'adeguamento sismico non è obbligatorio per legge.
c. Gli interventi di solo adeguamento sismico.

1.4.2 Incentivi concessi

Gli incentivi concessi per gli interventi di adeguamento sismico di cui al punto precedente potranno essere:

a. La riduzione fino al 30% dell'imposta comunale sui rifiuti per i primi tre anni dal recupero dell'immobile, che potrà essere elevato a 50% per piccole attività commerciali, artigianali e culturali compatibili con gli strumenti urbanistici per gli interventi di cui alle lettere a. e c. del punto 1.3.2.
b. La riduzione fino al 30% dell'Imposta Comunale sugli immobili per i primi tre anni, per quegli interventi che comportano un aumento delle aliquote a seguito di cambio di destinazione per gli interventi di cui alle lettere a. e c. del punto 1.3.2.
c. Per gli interventi di cui al punto 1.3.2 lettera b., i quali rientrano già nei benefici di cui ai punti precedenti, per i quali vengano proposti anche interventi di adeguamento sismico pur non essendo obbligatori per il rispetto della normativa vigente; gli eventuali importi concessi di cui al punto 1.3.3 potranno essere aumentati del 10% sulla base di quanto concedibile.

1.4.3 Modalità di accesso agli incentivi

Coloro che intendono richiedere gli incentivi devono allegare alla documentazione di progetto prevista per la richiesta di autorizzazione all'intervento anche specifica richiesta, con una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento delle agevolazioni secondo quanto riportato nel presente articolo.

All'atto di presentazione del collaudo finale delle opere eseguite, l'interessato deve fare espressa richiesta all'ufficio tecnico dei benefici di cui al presente capitolo che verranno concessi tramite Atto Dirigenziale.